



Република Србија

Град Лесковца

Градска управа

Одељење за урбанизам

Број предмета: ROP-LES-7998-LOC-1/2022

Заводни бр.: 353-153/22-02

Датум: 24.03.2021. год.

Л е с к о в а ц

Градска управа града Лесковца - Одељење за урбанизам, поступајући по захтеву Антонов Ивана из Лесковца, ул. Драгољуба Турјановског бр. 2, који је поднет преко пуномоћника Петра Јовића из Лесковца, ул. Дубочица бр. 47, за издавање локацијских услова, на основу члана 53а. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19, 09/20 и 52/21), Правилника о спровођењу обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 68/2019), Уредбе о локацијским условима („Сл. гласник РС“, бр. 115/2020), Плана генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 26/15), доноси

#### ЛОКАЦИЈСКЕ УСЛОВЕ

за изградњу пословног објекта – сервисна станица за моторна возила, спратности П+1, класификациони број 123001, категорије Б, на КП бр. 4761/10 КО Доње Стопање

#### (НЕГАТИВНИ ЛОКАЦИЈСКИ УСЛОВИ)

Подносилац захтева Антонов Иван из Лесковца ул. Драгољуба Турјановског бр. 2, обратио се овом органу дана 17.03.2022. године, преко пуномоћника Петра Јовића из Лесковца, ул. Дубочица бр. 47, захтевом бр. ROP-LES-7998-LOC-1/2022, заводни број 353-153/22-02, за издавање локацијских услова за изградњу пословног објекта – сервисна станица за моторна возила, спратности П+1, класификациони број 123001, категорије Б, на КП бр. 4761/10 КО Горње Стопање.

Уз захтев је приложено:

- пуномоћје;
- доказ о уплати таксе и накнаде;
- катастарско-топографски план;
- сагласност власника суседне катастарске парцеле КП бр. 4761/11 КО Доње Стопање за градњу објекта;
- Идејно решење бр. 2/22, из марта 2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта „Дубочица пројект доо“, ул. Јужноморавских бригада бб, Занатски центар П, Лесковца, оверено од стране главног и одговорног пројектанта Петра Јовића, дипл. инж. арх, број лиценце 302 7641 04.

Увидом у плански документ – План генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 26/15) и приложено Идејно решење бр. 2/22, из марта 2022. године (0. Главна свеска и 1. Пројекат архитектуре) урађено од стране пројектанта „Дубочица пројект доо“, ул. Јужноморавских бригада бб, сходно члану 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020) и члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем („Сл. гласник РС“, бр. 68/2019), констатовано је да **нису испуњени услови за грађење у складу са поднетим захтевом.**

#### ЗАБРАНЕ И ОГРАНИЧЕЊА САДРЖАНИ У ПЛАНСКОМ ДОКУМЕНТУ

Предметна катастарске парцеле КП бр. 4761/10 КО Доње Стопање, на којој је пројектован предметни пословни објекат – сервисна станица за моторна возила, спратности П+1, класификациони број 123001, категорије Б налази се у обухвату Плана генералне регулације 12 („Службени гласник града Лесковца“ бр. 26/15), у **зони становања, у подцелини 1а**. За ову подцелину важе следећа правила:

#### „2. ПЛАНСКИ ДЕО - ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

#### 2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРНИХ ЦЕЛИНА- ОДРЕЂЕНИХ ПРЕМА ФУНКЦИОНАЛНИМ И ПЛАН КАРАКТЕРИСТИКАМА

##### 2.1.1. Претежна намена простора са поделом на зоне/целине

Простор обухваћен Планом налази се у границама грађевинског подручја и подељен је на просторне целине у чијим оквирима налазе се урбанистичко функционалне подцелине.

Грађевинско земљиште представљају: површине и објекти јавне намене (образовање-основно и средње), просторно пејзажни објекти јавног коришћења са садржајима (спорта и рекреација), мрежа саобраћајне и остале инфраструктуре и површине остале намене (становане-породично и вишепородично), пословање- услужно комерцијалне делатности у оквиру зоне становања и самостално на парцелама и неизграђено грађевинско земљиште.

Изградња објеката јавних служби у приватном сектору предвиђа се и изван утврђених намена у склопу претежних намена, као комплементарни садржаји према условима који важе за зону.

Претежна намена земљишта приказана је на графичком прилогу бр.4 **Планирана намена површина.**

**Одобрава се грађевинска интервенција** на свим објектима на парцели (стамбени, помоћни, пословни), до границе дозвољених параметара. За парцеле који не испуњавају услов грађевинске парцеле у погледу површине и представљају катастарску парцелу даје се могућност унапређења на основу посебних правила грађења. Уколико се створе услови укрупњавањем парцела и формирање грађевинске парцеле у том случају могућа је градња према параметрима прописани за зону породичног становања.

**Могућа је изградња нових објеката** (стамбени, пословни, помоћни) на неизграђеним парцелама, у оквиру дозвољених параметара за зону становања.

**Реализација и спровођење за зону породично становање:** сви садржаји у обухвату зоне породичног становања реализују се директно према смерницама из Плана.

**Урбана обнова** у зони породичне градње на парцелама које немају основ да буду грађевинске, као и на парцелама које имају безусловне објекте могућа је укрупњавање парцела формирањем грађевинске парцеле до минимума за градњу објеката вишепородичне и пословне намене према општим смерницама и смерницама за урбану обнову.

Просторне целине су ограничене саобраћајницама и Хисарским каналом (стари), који је планиран као јавно пешачко-бициклическа комуникација. Подела на целине и подцелине је извршена према: доминантној намени, компактибилности садржаја, инфраструктурној опремљености и постојећој уличној матрици.

За одређене формиране целине услови за унапређење се дају на основу ППР 12.

За просторе који представљају неизграђено грађевинско земљиште обавезна је израда ПДР.

За породично стамбене објекте који се налазе у планираној зони-вишепородичног становања даје се могућност урбане обнове уз обавезну израду Пројекта за урбанистичко архитектонску разраду локације.

УП (Урбанистички пројекат) је обавезан за изградњу објеката вишепородичног становања као и објеката вишепородичног становања са пословањем

Имајући у виду оцену постојећег стања са билансима површина и смернице прописане ГУП-ом Лесковца 2010-2020.год, подручје Плана подељено је на три (3) просторне целине:

**Целина 1** П= 46,95ха

**Земљиште:** грађевинско

**Претежна намена:** породично становање и централни садржаји

У оквиру целине издвајају се подцелине: 1.а, 1.б, 1.с, 1.д, 1.е, 1.ф

**Обухват:** целине дефинисан је у северном делу обухвата Плана, између транзитне саобраћајнице и ул. Пусторечка на југу, на западу граница је регулација обилазнице и заштитно зеленило обилазнице а на истоку осовина пешачко-бициклическог коридора Хисарског канала (стари).

**Подцелина 1а** П= 24,92ха,

**Земљиште:** остало грађевинско земљиште

**Претежна намена:** породично становање

**Обухват:** подцелина се налази у југоисточном делу целине 1. На северу граница је транзитна саобраћајница и подцелине 1е и 1д, на истоку осовина пешачко-бициклическог коридора, на југу ул. Пусторечка и подцелине 1с и 1б, и на западу подцелина 3б, заштитно зеленило дуж обилазнице.

**Планира се:** задржавање постојеће зоне становања и њено унапређење кроз повећање животног стандарда, повећање стамбеног простора и унапређење према параметрима дефинисаним за ову зону кроз (санацију, адаптацију, реконструкцију, доградњу). Изградња на неизграђеним парцелама у оквиру претежне намене.

Могућа је реконструкција постојећих објеката остале намене (стамбени, помоћни, пословни), јавних објеката и површина, реконструкција комуналне и саобраћајне инфраструктуре

Пословни објекти у виду услуга могу бити заступљени у оквиру зоне становања, као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта, постојећи објекти се задржавају и унапређују према смерницама из Плана.

Пословни објекти претежно се планирају дуж саобраћајнице као самостални објекти на парцели или у оквиру стамбеног објекта.

Дата је могућност градње јавних објеката и површина. Наставља се парцелација и препарцелација земљишта у складу са правилима из Плана, уз корекције при формирању јавних површина.

**Реализација и спровођење:** сви садржаји у обухвату подцелине реализују се директно према смерницама из ППР (Плана генералне регулације).

### 2.1.2. Концепција уређења целина и зона

У обухвату Плана дефинисана је:

-основна или претежна намена;

-могуће компатибилне (пратеће намене) и

-намене објеката чија је изградња забрањена у тој зони.

**Претежна намена** је основна намена која је дефинисана графичким прилогом бр. 4. **План намена површина.**

**Компатибилне намене** су функције које могу да буду допуне основној намени, али само под условом да та делатност не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину. Пратећа делатност може изузетно да буде и доминантна на појединим локацијама, под условом да не угрожава основну намену, јавни интерес и животну средину, а реализоваће се према правилима дефинисаним за основну намену.

У табели бр. 4. **Табела основних и компатибилних намена** приказане су могуће компатибилне намене свим основним наменама. То су алтернативне намене у које зона може да се трансформише, без промене урбанистичког плана, према условима и нормативима који важе за претежну намену, под условом да не угрожава планирану намену јавни интерес и животну средину.

**Намене објеката чија градња је забрањена у датој зони** су све намене чија би делатност угрозила животну средину и основну намену.

Постојећи изграђени објекти, који нису у складу са планираном претежном наменом или чија намена не представља пратећу или допунску намену основној намени у којој се налазе, задржавају се, док траје период експлоатације без могућности даљег ширења или унапређења.

**Табела 4. Табела основних и компатибилних намена**

		ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА										
		Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Инфраструктура	Становање	Услуге, центри	Привређивање	Водно земљиште	
ОСНОВНА НАМЕНА	Јавне службе	+	+	+	-	-	-	+	+	-	-	
	Зеленило	-	+	+	-	+	+	-	-	-	-	
	Спорт и рекреација	+	+	+	-	-	-	-	+	-	-	
	Комунални објекти	-	+	-	+	+	+	-	+	-	-	
	Саобраћајни објекти	-	+	+	+	+	+	-	+	-	-	
	Инфраструктура	-	-	-	-	+	+	-	-	-	-	
	Становање	+	+	+	+	+	+	+	+	+	-	
	Услуге, центри	+	+	+	+	+	+	+	+	-	-	
	Привређивање	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	
	Водно земљиште	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	

### 2.2.2. Саобраћај и саобраћајна инфраструктура

#### Правила уређења и грађења саобраћајне инфраструктуре

**Табела 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима)**

Објекти	Тип објекта	Јединица мере	Једно паркинг место на:

Становање	Стамбени блок	м <sup>2</sup>	70
	Вишетажна зграда ван блока	м <sup>2</sup>	70
	П+1 породична	стан	1
Администрација, индустрија, занатство, образовање, рекреација	Управно-административни објект	м <sup>2</sup> запослен	40-60 5-7
	Комунална предузећа	м <sup>2</sup> запослен	23-35 7-9
	Агенције	м <sup>2</sup> запослен	25-35 3-5
	Пословни простор	м <sup>2</sup> запослен	45-60 7-9
	Основне школе, обданишта и јасле	ученика	7-12
	Средње и стручне школе	ученика	10-15
	Објекти за велике зборове	седишта	3-8
	Спортски објекти	гледалаца према макс. капацитету	8-12
	Електросервис	м <sup>2</sup> запослен	30-60 4-6
	Занатске радње	м <sup>2</sup> запослен	60-80 3-5
	Продавнице	Робне куће	м <sup>2</sup> запослен
Супермаркети		м <sup>2</sup>	50-80
Мешовита трговина		м <sup>2</sup>	20-40
Млекара, продавница хлеба		м <sup>2</sup>	30-600
Посластичарница		м <sup>2</sup>	40-80
Дуван, новине		м <sup>2</sup>	20-30
Техничка роба		м <sup>2</sup>	25-50
	Ресторан, гостионица, кафана	седишта	8-12

Угоститељски објекти	Диско клуб	столови	3-5
	Хотели А и Б категорије	собе	3-5
		кревети	5-8
Здравствени објекти	Амбуланте	м <sup>2</sup>	30-70
		запослени	3-7
	Апотека	м <sup>2</sup>	30-45

## 2.3. УРБАНИСТИЧКИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ПРОСТОРНУ ОРГАНИЗАЦИЈУ ОСТАЛИХ ОБЈЕКТА И ПОВРШИНА

### 2.3.1. Уређење и просторна организација објеката и површина остале намене

Нова функционална организација доприноси формирању амбијента, који ће подићи вредност и атрактивност простора. Поред просторно-функционалних целина у формирању, важну улогу треба да имају и отворени простори. *Обликовањем* простора потребно је постићи визуелни ефекат, а истовремено омогућити безбедно обављање планираних активности.

Како је основна намена у обухвату Плана становање, у већој мери израђено као породично и јасно издиференцирано вишепородично, планским решењем се ствара могућност унапређења и обликовања по енергетски прихватљивим принципима. Неизграђене просторе изградити по принципима равнотеже и склада према планираним наменама. Употпуњавање основне намене пратећим садржајима услужног карактера, простор добија облик примерен савременом животу.

У зони породичне градње даје се могућност урбане обнове односно трансформација породичног становања у вишепородично, односно намену компатибилну становању.

У подцелинама 1d и 1e и 1c, обавезна је израда плана детаљне регулације, према условима из Плана.

**У подцелинама 1a и 2a где се план директно спроводи, важе правила за зону породичног становања.**

Постојећа претежна намена становање се задржава планом, уз могућност изградње вишепородичних стамбених објеката (на основу пројекта за урбанистичку архитектонску разраду локације), урбаном обновом-трансформацијом породичног становања у вишепородично становање уз обавезу уређења слободних површина и обезбеђивање паркинг простора на парцели.

Комбинацијом слободних површина, са елементима партерног уређења, зеленила и урбаног мобилијара (клубе, осветљење и сл.), постићи хармоничан однос са планираним структурама и створити пријатан амбијент.

У случају **урбане трансформације**, у поменутим целинама максимална дозвољена спратност у зависност је од величине грађевинске парцеле, уз задовољење осталих прописаних урбанистичких параметара. Приликом градње нових објеката, штитити суседне објекте у конструктивном смислу, и не угрожавати услове живота на суседним парцелама и парцелама у окружењу.

#### **Становање:**

Предложеним планским решењем задржавају се постојеће зоне становања, и даје се могућност за њено унапређење по принципима унутрашњег ширења, односно **повећањем индекса заузетости** и **изграђености** на грађевинској парцели; интегрисати различите садржаје уколико нису у супротности са основном наменом.

У зони становања средњих густина заступљена два типа стамбене изградње

-породично становање (слободностојећи објекти, двојни објекти),

-вишепородично становање

**У зони породичног становања** могуће је градити: стамбене објекте, стамбено-пословне објекте (преовлађујућа намена је становање), пословно-стамбене објекте (преовлађујућа намена је пословање), пословне објекте и објекте јавне намене.

У зонама где су прекорачени индекси заузетости и изграђености на нивоу зоне, не предвиђа се повећања густине насељености и густине становања, већ само опремање недостајућим садржајима.

Унапређење зоне врши се доградњом до мах.П+2+Пк или П+3 (до четири надземне етажне)

**Вишепородично становање:** код вишепородичних стамбених објеката предвиђа се задржавање постојећих објеката; даје се могућност изградње нових објеката на слободним неизграђеним парцелама, трансформацијом породичног у вишепородично становање у подцелини 2Са и 2Сd уз обавезну израду **урбанистичког пројекта**. Висина вишепородичних објеката зависиће од величине грађевинске парцеле и дефинисаће се параметрима који су прописани за зону.

**Пословање:** (услужно-комерцијалне делатности) може да буде на парцелама претежне намене и у оквиру зоне становања. За остваривање садржаја пословања у стамбено-пословним објектима намењује се у првом реду приземље, а по потреби прве две етаже.

Дуж примарних саобраћајница у зони становања градиће се пре свега јавни и комерцијални садржаји и услуге.

Нестамбене намене морају се уклапати у задате урбанистичке параметре и вид становања. Садржаји пословања морају бити примерени

стамбеној зони у погледу заштите животне средине.

Дозвољени су и производни објекти у склопу насељског ткива у виду *услуге и заната* чија технологија рада нема негативних утицаја на животну средину и који нису у супротности са претежном наменом поделе и парцеле на којој се гради.

### **3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА за зоне или целине за које није предвиђена израда ПДР-а**

Правила грађења, односе се на претежне намене, односно зоне у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле у мери довољној да буду основ за издавање локацијске дозволе. Правила грађења се директно примењују у зонама које нису одређене за даљу планску разраду.

#### ***3.1. Грађевинско земљиште***

Грађевинско земљиште се налази у оквиру граница грађевинског подручја плана. Правила грађења дефинисана су као: скуп услова за парцелацију и правила за изградњу објеката (као општа и правила по наменским и функционалним поделитема).

##### ***3.1.1. Правила парцелације, препарцелације и формирања грађевинских парцела***

**Општа правила парцелације** су елементи за одређивање: величине, облика и површине грађевинске парцеле која се формира.

**Облик и површина грађевинске парцеле:** независно од намене треба бити правоугаоног или трапезастог облика.

Свака грађевинска парцела мора имати **директан приступ** на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Грађевинска парцела (планирана и постојећа) има површину и облик који омогућавају изградњу објеката у складу са решењима из планског документа, као и у складу са правилима грађења и претежне намене.

Грађевинска парцела може се формирати препарцелацијом и парцелацијом до утврђеног минимума на основу пројекта парцелације или препарцелације у складу са условима за образовање грађевинске парцеле.

**Исправка граница парцеле** врши се припајањем грађевинског земљишта у јавној својини постојећој парцели, ради формирања катастарске парцеле која испуњава услове формирања грађевинске парцеле, а врши се на основу пројекта препарцелације.

Приликом израде пројекта препарцелације мора се поштовати правило да катастарска парцела у јавној својини која се припаја суседној парцели не испуњава услове за посебну грађевинску парцелу, као и да је мање површине од парцеле којој се припаја.

**Исправка граница свих суседних грађевинских парцела** може се вршити према планираној или постојећој изграђености односно планираној намени грађевинске парцеле.

##### **3.1.2. Општа правила грађења**

Општа правила грађења важе за све целине у обухвату Плана.

Правилима изградње уређују се претежне намене, постављање објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, удаљеност објекта, висина или спратност објекта, изградња других објеката на истој грађевинској парцели, постављање оградне, начин обезбеђивања приступа парцели, паркирање и гаражирање и др., а исказују се системом урбанистичких правила и показатеља. Правила грађења за све типове и густине становања по урбанистичким целинама и зонама, представљају скуп међусобно зависних услова, који представљају планска опредељења за даљу разраду. Кроз правила грађења дефинисане су екстремне вредности (минимум и максимум) које могу да буду примењене само уколико су задовољени сви остали параметри.

Правила грађења за намену становања дефинисана су као **општа правила и посебна правила грађења**.

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и сви други компатибилни објекти, намене и садржаји, који својом делатношћу не могу имати штетног утицаја на животну средину.

Објект који је изграђен на јавној површини или коридорима инфраструктуре, не може се легализовати.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким зонама, целинама и поделитема.

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 **Планирана намена површина**.

### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ - СТАНОВАЊЕ**

Правила уређења и грађења за стамбене зоне садрже све услове које се односе на изградњу објеката за становање, пословање (услужно-комерцијалне делатности) у оквиру зоне становања, и пратеће садржаје у функцији становања.

У оквиру правила грађења дефинисана је основна или доминантна намена, могуће пратеће намене и намене објеката чија је градња забрањена у урбанистичким и просторним целинама.

#### **Претежне намене површина**

Доминантна намена је основна намена која је дефинисана на графичком прилогу бр.4 **Планирана намена површина**.

#### **Врсте и намене објеката који се могу градити**

У обухвату Плана на грађевинском земљишту поред стамбених, могу се градити и други компатибилни објекти.

У оквиру грађевинске парцеле, а у границама дозвољеног индекса изграђености парцеле, дозвољена је изградња других објеката, као пратећих и помоћних објеката који су у функцији коришћења главног објекта. Објекат компатибилне намене може се градити на површинама друге претежне намене. Компатибилне намене дате су у табели бр.4 **Компатибилне намене**.

#### **Врсте и намене објеката чија је изградња забрањена**

До привођења простора намени, не дозвољава се привремена изградња објеката друге намене.

На простору предвиђеном за заштитне појасеве не могу се градити објекти и вршити радови супротно разлогу због којег је појас успостављен.

#### **Индекс или степен изграђености и индекс или степен заузетости или искоришћености**

Бруто развијена грађевинска површина представља збир површина свих надземних етажа објекта, мерених у нивоу подова свих делова објекта - спољне мере ободних зидова (са облогама, парапетима и оградама).

Индекс изграђености парцеле јесте однос (количник) бруто развијене грађевинске површине изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле.

Индекс заузетости парцеле јесте однос габарита хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта и укупне површине грађевинске парцеле, изражен у процентима.

**Надземна грађевинска линија** се поклапа са регулационом линијом на грађевинској парцели или се налази на растојању које утврђено Планом зависно од врсте објекта. Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом.

**Подземна грађевинска линија** може да одступа од надземне грађевинске линије у оквиру парцела, под условом да подземна етажа не угрожава суседне објекте и не може прелазити регулацију; стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или јурисника парцеле. Минимално удаљење подземне грађевинске линије од границе суседне парцеле једнако је дубини укопавања подземне етаже.

#### **Објекти могу бити постављени на грађевинској парцели:**

- у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- као слободностојећи - објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле и
- као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле.

Удаљеност новог објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, утврђује се применом правила о удаљености новог објекта од границе суседне парцеле.

#### **Удаљеност од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м
- Двојне објекте и објекте на бочном делу дворишта.....4,00м
- Први или последњи објекат у непрекинутом низу.....1,50м.

#### **Висина објекта**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом). Сви објекти могу да имају сутеренске или подрумске просторије, ако не постоје сметње хидротехничке или геотехничке природе.

#### **Релативна висина објекта**

- Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта;
- Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

**Кота приземља објекта** одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта:

- Кота пода приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота пода приземља нових објеката може бити 1,20м виша од нулте коте;
- За објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање) кота приземља може бити максимално 0,20м, виша од коте тротоара (денivelација до 1,20м савладава се унутар објекта).

**Грађевински елементи на нивоу приземља** могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- излози локала -0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажe -2,00 м но целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом -1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м,
- конзолне рекламе -1,20 м на висини изнад 3,00 м.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) могу да пређу грађевинску линију, за индивидуалне, двојне и вишепородичне објекте и то:

- уколико је мин. 3,0m удаљена од регулационе (рачунајући од основног габарита до хоризонталне пројекције испада) и то:
- на делу објекта према предњем дворишту 1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања 1,50m) -0,60m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,50m) -0,90m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне парцеле 5,0m) -1,20m али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

**Грађевински елементи** (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице) за објекте у низу, уколико је грађевинска линија удаљена најмање 3m од регулационе, могу да пређу преко основне линије габарита објекта и то:

- препуст до 2,50m према предњем и задњем дворишту (сви објекти, без обзира на оријентацију);
- препуст до 1,5m, први и последњи објекат у низу, уколико је међусобно растојање основног габарита објекта од објекта на суседној парцели најмање 4m.

**Отворене спољне степенице** могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија мин. 3,0m увучена у односу на регулациону линију и ако савлађују висину до 0,90m; Степенице које савлађују висину преко 0,90m улазе у оквир габарита објекта; Степенице које се постављају на бочни или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

#### **Начин обезбеђивања приступа парцели**

- Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,50 м.

#### **Паркирање и гаражирање**

За паркирање возила за сопствене потребе, власници свих објеката и врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

Број потребних паркинг места се одређује на основу намене и врсте делатности, и то по једно паркинг или гаражно место (у даљем тексту: ПМ), Према табели бр. 7. **Нормативи за паркирање по наменама.**

Гараже у објектима планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

#### **Одводњавање и нивелација**

Одводњавање површинских вода утврђује се нивелационим решењем на нивоу Плана. Површинске воде се усмеравају са парцеле слободним падом према риголама, односно према улици (код регулисане канализације) са најмањим падом од 1,5%.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели.

#### **Архитектонско обликовање**

Грађевинска структура треба да буде прилагођена структури објеката у окружењу. Обрада објеката треба да буде од материјала високог квалитета.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом. Препоручује се изградња косог крова. Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и саме зоне.

Код вишепородичних објеката препоручује се кров са малим косинама кровних равни до 15%, без надзетка скривен атиком. Спољни изглед вишепородичног објекта, облик крова, материјали, боје и други елементи утврђују се Урбанистичким пројектом за урбанистичко-архитектонску разраду локације.

#### **Ограђивање**

Грађевинске парцеле могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1,40 м.



Парцеле чија је кота нивелете виша од 0,90 м од суседне, могу се оградавати транспарентном оградом до висине од 1,40 м која се може постављати на подзид чију висину одређује надлежни општински орган.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови оградне и капије буду на грађевинској парцели која се оградајује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се до висине 1,40 м уз сагласност суседа, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне.

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 1,40 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оградне буду на земљишту власника оградне.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отворити ван регулационе линије.

У зонама вишеспородичне изградње парцеле се по правилу не оградајују.

Парцеле за изградњу пословних и других нестамбених објеката по правилу се не оградајују.

Парцеле за објекте од општег интереса по правилу се не оградајују.

#### **Изградња других објеката на истој грађевинској парцели**

Могу се градити и помоћни објекти, односно објекти који су у функцији главног објекта, а граде се на истој парцели на којој је саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, и сл.).

### **3.1.3. Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама**

#### **ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,**

**Доминантна намена:** Становање (породични и вишеспородични објекти), пословање и привређивање у оквиру целине и дуж линијских центара

**Пратеће намене у оквиру зоне становања:** у зони становања дозвољавају се намене које не ремете функцију становања, пословање, услужне делатности, мала привреда, трговине, угоститељство, забава, комерцијални садржаји.

Дозвољене делатности у зони подразумевају претходну проверу испуњености услова (у току израде локацијске дозволе или урбанистичког пројекта) у погледу приступа, паркирања, начина снабдевања и сл.

#### **Породично становање**

##### **Минимална површина грађевинске парцеле за породично становање:**

- за слободностојећи стамбени објекат .....300м<sup>2</sup>
- за двојни објекат.....400 м<sup>2</sup> (две по 200 м<sup>2</sup>)
- објеката у непрекинутом низу..... 200 м<sup>2</sup>
- полуатријумски објекат.....200 м<sup>2</sup>
- објекти у прекинутом низу.....200 м<sup>2</sup>

##### **Минимална ширина грађевинске парцеле за породично становање:**

- за слободностојећи породични стамбени објекат.....10,00м
- двојни објекат.....16,00 м (два по 8,00 м)
- објекат у непрекинутом низу..... 5,00

#### **Положај објекта у односу на регулацију**

Код планирања и изградње нових објекта у потезу слободностојећих објеката минимално удаљење грађевинске линије од регулационе линије је 3,0м. У зони изграђених породичних објеката положај грађевинске линије у односу на регулациону линију одређен је на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%). И њен положај дефинисан је графичким прилогом бр.5 –**План регулације и нивелације;**

#### **Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.

#### **Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредност, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

- 1.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м
- 2.Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м

### **Највећи дозвољени индекси заузетости и изграђености на грађевинској парцели**

Сви објекти на грађевинској парцели у зони становања ниских густина: стамбени, пословни и помоћни који су у функцији становања, улазе у обрачун индекса заузетости и индекса изграђености на парцели.

#### **Породично становање**

-индекс заузетости парцеле:..... 50%

#### **Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Спратност породичних објеката за изградњу у овој зони је мах. П+2+Пк (приземље, две етажне и поткровље) или П+3 (приземље и три етажне)

#### **Градња на грађевинској парцели намењеној породичном становању**

На грађевинској парцели намењеној породичном становању могу се градити: главни објекат, други објекат и помоћни објекат, под условом да су задовољени урбанистички критеријуми утврђени за зону становања.

Објекте тако поставити да у случају поделе основне парцеле на две нове парцеле, свака од њих има излаз директан или индиректан на јавни пут.

Намена главног објекта: породични стамбени објекат, пословни објекат, стамбено-пословни објекат, пословно стамбени објекат.

У зони становања на парцелама где изграђеност парцеле то дозвољава могуће је градити поред основних стамбених објеката и **пословне објекте**.

Пословни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални.

Производна делатност може егзистирати пре свега као: мали производно услужни капацитети у склопу становања или посебно на парцели.

#### **Градња на грађевинској парцели намењеној објектима мање производне делатности**

У оквиру грађевинске парцеле у зони становања дозвољена је изградња: пословно производних објеката

Објекти се могу градити као слободностојећи или објекти у низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Даје се могућност изградње следећих објеката: производног односно занатског објекта који задовољава услове заштите животне средине, односно који својим деловањем буком, гасовима, отпадним материјама, неће негативно утицати на функцију становања.

#### **Помоћни објекти**

Просторије (оставе за огрев, гаража, летња кухиња) могу се планирати и у саставу основног или другог објекта на парцели и могу да буду максималне површине до 30м<sup>2</sup>.

Помоћни објекти могу бити грађени у склопу основног објекта или као самостални;

Спратност помоћних објеката (оставе, гараже,) може да буде мах. П (приземље);

Висина помоћних објеката може да буде мах. 5,0м (мерено од нулте коте до коте слемена за објекте са косим кровом). Висина других и помоћних објеката на парцели не може да прелази висину главног објекта.“

Према наведеним правилима из Плана генералне регулације 12, за подцелину 1а – становање, у чијем обухвату се налази предметни новопроектирани објекат, **планом предвиђена удаљеност нових објеката од границе са суседном парцелом износи:**

#### **„Удаљеност од границе парцеле**

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) новог објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације.....1,50м
- Слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације.....2,50м“;

што је прописано у делу **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ – СТАНОВАЊЕ** у делу 3.1.3. **Правила грађења по наменским и функционалним целинама и подцелинама, ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ У ПОДЦЕЛИНАМА 1а и 2а,**

прописано је:

#### **„Најмања удаљеност објеката од границе парцеле**

За зоне изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од утврђених вредности, могу се нови објекти постављати и на растојањима:

1. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,00м
2. Слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације.....3,00м.“

Такође, важи:

#### **„Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката је 4,0 м. Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта било које врсте изградње, може бити минимум 4,0м. Породични стамбени објекат може да има максимално четири стамбене јединице.“

За предметну катастарску парцелу, важе правила о удаљености планираних објеката од задње границе парцеле, у зонама становања средњих густина, која су прописана чл. 56 Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Сл.гласник РС“ бр.22/2015):

„Најмање дозвољено растојање објекта и линије суседне грађевинске парцеле, којом се обезбеђује међусобна удаљеност објеката, је 2,5 м.“

У приложеном Идејном решењу, удаљености новопланираног објекта од границе са суседним парцелама (у овом случају то су суседне КП бр. 4761/11, 4761/9, 4758/8 КО Доње Стопање) и удаљености од суседних постојећих објеката разликују се (мање су) од вредности утврђених планским документом. **Планским документом није предвиђено да се уз сагласност суседа могу нови објекти позиционирати на удаљеностима од суседних парцела и објеката која су мања од планом утврђених вредности.** Из наведеног произилази неусклађеност Идејног решења са планским документом.

Такође, утврђени су следећи недостаци Идејног решења:

-нису искотиране удаљености предметног објекта од објеката на суседним парцелама, односно од објеката на КП бр. 4761/11, 4761/9, 4758/8 КО Доње Стопање;

-ситуациони план у .dwg формату није урађен на катастарско-топографској подлози;

-идејно решење потписано је од стране главног и одговорног пројектанта, али није потписано од стране одговорног лица пројектанта

-потребно је предвидети довољан број паркинг места у оквиру предметне парцеле, сходно намени објекта, а према **Табели 6 - Нормативи за паркирање по наменама (објектима).**

У складу са чланом 13. став 2. Уредбе о локацијским условима („Службени гласник РС“, бр. 115/2020), овај орган је **увидом у плански документ утврдио да захтев није у складу са планским документом**, па је сходно члану 10. став 4. Правилника о поступку спровођења обједињене процедуре електронским путем (“Службени гласник РС”, бр. 68/2019 **констатовао да се не може дозволити изградња у складу са поднетим захтевом, уз напред наведене забране и ограничења садржаних у планском документу.**

#### **НАПОМЕНА:**

На основу ових локацијских услова не може се приступити грађењу објекта, изради Пројекта за грађевинску дозволу, који је саставни део захтева за издавање грађевинске дозволе у складу са чл. 135. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009 - испр, 64/2010 – одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 – одлука УС, 50/2013 – одлука УС, 98/2013 – одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19, 37/19 и 09/2020).

Против ових локацијских услова може се изјавити приговор надлежном Градском већу града Лесковца путем Централног електронског система обједињене процедуре, преко овог органа, у року од 3 дана од дана достављања локацијских услова. Такса за приговор износи 240,00 дин. и уплаћује се на жиро рачун Града Лесковца бр. 840-742241843-03, по моделу 97 са позивом на број 21-058.

#### **Обрађивач**

Ивана Радосављевић, дипл.инж.арх.

#### **Руководилац групе**

##### **за израду локацијских услова**

Александар Младеновић, дипл.инж.грађ.

#### **Шеф одсека за обједињену процедуру**

Душанка Здравковић, дипл.правник

#### **Шеф одељења за урбанизам**

Јасминка Миленковић, дипл.правник